

Sprawozdanie Rady Nadzorczej
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Gdańsku
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

W styczniu 2017 r. Rada Nadzorcza rozpoczęła pracę w następującym składzie:

- Ewa Mackiewicz - Przewodnicząca RN
- Edyta Szweda – Jankowska – Zastępca Przewodniczącej RN – Przewodnicząca Komisji GZM
- Danuta Rosińska – Sekretarz Rady
- Krystyna Tańska – Kwiecińska – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
- Mariusz Witkowski – Przewodniczący Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej
- Ewa Korbut – Członek Komisji Rewizyjnej
- Mirosław Szołucha – Członek Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej
- Kazimierz Wacholc – Członek Komisji GZM
- Ewa Adamczyk – Członek Komisji GZM

Rada Nadzorcza w w/w składzie, w związku z upływem kadencji, na którą została wybrana, odbyła swoje ostatnie posiedzenie w dniu 2 czerwca 2017 r.

Od 5 lipca 2017 r. Rada Nadzorcza, po wyborach przeprowadzonych na Walnym Zgromadzeniu rozpoczęła działalność w nowym składzie:

- Edyta Szweda – Jankowska – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- Kazimierz Domuradzki - Z – ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej i Członek Komisji Rewizyjnej
- Iwona Witkowska – Dąbrowska – Sekretarz
- Krzysztof Mackiewicz – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
- Kazimierz Wacholc – Przewodniczący Komisji GZM

- Edward Makowski – Członek Komisji GZM
- Tomasz Leżyński – Członek Komisji GZM
- Krystyna Sobieszuk - Otto – Przewodnicząca Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej
- Mirosław Szołucha – Członek Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej

W omawianym okresie Rada Nadzorcza działała w oparciu o:

- Ustawę z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami,
- Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późniejszymi zmianami,
- Statut Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”,
- Regulamin Obrad Rady Nadzorczej,
- Plany Pracy Rady Nadzorczej i Komisji Rady na I i II półrocze 2017 r.

W celu realizacji swoich zadań i obowiązków Rada Nadzorcza kierowała się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami Spółdzielni. Rada pracowała w oparciu o plany pracy, poszerzone o sprawy wynikające z bieżących potrzeb. Rozpatrywanie każdego tematu kończyło się przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, podjęciem stosownych uchwał, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw. W okresie sprawozdawczym zadania wykonywane były poprzez posiedzenia plenarne, posiedzenia prezydium Rady, prace Komisji Rady i dyżury. Plenarne posiedzenia Rady Nadzorczej poprzedzane były posiedzeniami Prezydium, na których każdorazowo był ustalany i omawiany porządek obrad.

W I półroczu 2017 r. odbyło się 5 posiedzeń Prezydium i 5 posiedzeń plenarnych Rady.

Podczas posiedzeń plenarnych podjęto 7 uchwał w tym:

- 3 uchwały w sprawie wykluczenia z grona członków z tytułu zaległości czynszowych,

- 1 uchwałę w sprawie uchylenia uchwały o wykluczeniu, w związku z uregulowaniem zaległości w opłatach
- 2 uchwały w sprawie przyznania premii dla członków Zarządu za IV kwartał 2016r. i I kwartał 2017r..

W I półroczu 2017r. Rada dwukrotnie spotkała się z Bieglym badającym Sprawozdanie Finansowe za 2016r. w styczniu - przed badaniem i w kwietniu - po złożeniu Raportu i Opinii przez Bieglego. Członkowie Rady zadali Bieglemu szereg pytań uzupełniających, na które Biegly udzielił wyczerpujących odpowiedzi. Raport i Opinia Bieglego Rewidenta z badania Sprawozdania Finansowego za rok 2016 omawiana była na zebraniach Walnego Zgromadzenia w roku 2017.

Rada Nadzorcza na bieżąco monitorowała stan zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych i użytkowych. Każda analiza kończyła się wnioskami i zaleceniami, które były realizowane przez Zarząd, dzięki czemu w I półroczu 2017 r. zadłużenie nadal ulegało obniżeniu. Rada śledziła również realizację wyroków sądowych i działań komorniczych, a także spotykała się z osobami zadłużonymi, zarówno na posiedzeniach plenarnych jak i na posiedzeniach Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej.

Ponadto przedmiotem dyskusji na posiedzeniach plenarnych były następujące tematy:

- Sprawozdanie z wykonania Planu Rzeczowo – Finansowego za 2016r. oraz wykonania Planu Remontów w I półroczu 2017r.. Rada Nadzorcza przyjęła wyjaśnienia Zarządu nie wnosząc szczególnych uwag;
- przetargi na prace remontowe, w których udział wzięli członkowie Komisji GZM. Komisja analizowała również kosztorysy na prace remontowe;

- kontrola wykorzystania osobowego i bezosobowego funduszu płac za 2016r. – kontrola wykazała, że osobowy fundusz płac na koniec 2016r. został wykonany w 93,73%, zaś bezosobowy fundusz płac wykorzystywany był głównie na wynagrodzenia dla osób zastępujących sprzątaczy posesji podczas ich urlopów i zwolnień lekarskich. Łącznie koszty osobowego i bezosobowego funduszu płac na 31 grudnia 2016r. zamknęły się wykonaniem w 98,50%;
- kontrola wykorzystania przez pracowników urlopów wypoczynkowych – nie wniesiono uwag;
- sprawozdanie z przeglądu placów zabaw i terenów zielonych – wnioski z przeglądu przekazano do realizacji Zarządowi Spółdzielni;

W II półroczu 2017 r. Rada Nadzorcza rozpoczęła pracę w nowym składzie. Odbyły się 4 posiedzenia Prezydium i 5 posiedzeń plenarnych Rady.

W drugim półroczu podjęto 7 uchwał w następujących sprawach:

- przyjęcia Planu Pracy Rady Nadzorczej RSM „Budowlani” na II półroczu 2017 r.;
- wyboru reprezentantów Rady Nadzorczej (upoważnieni do reprezentowania Spółdzielni w czynnościach prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu: Edyta Szweda Jankowska – Przewodnicząca RN i Krzysztof Mackiewicz – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej);
- przyznania premii dla członków Zarządu za II kwartał 2017 r.;
- przyznania premii dla członków Zarządu za III kwartał 2017 r. ;
- przyjęcia Planu Rzeczowo – Finansowego Spółdzielni na 2018 r.;
- wyboru Biegłego do badania Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za 2017 r.;

- przyjęcia Planu Pracy Rady Nadzorczej RSM „Budowlani” na I półrocze 2018 r.

Ponadto Rada Nadzorcza:

- przyjęła sprawozdanie Zarządu z wykonania Planu Reczowo – Finansowego za I półrocze 2017 r. ;
- kontrolowała realizację wniosków zgłoszonych na zebraniach Walnego Zgromadzenia w 2017 r.;
- przyjęła rozliczenie sezonu grzewczego 2016/2017 r.;
- kontrolowała wykorzystanie osobowego i bezosobowego funduszu płac za I półrocze 2017 r.;
- kontrolowała wykorzystanie zaległych i bieżących urlopów wypoczynkowych przez pracowników RSM „Budowlani”;
- kontrolowała prawidłowość sporządzanych umów i aneksów do umów zawartych z najemcami lokali użytkowych ;
- kontrolowała działalność klubów OKO i AD-REM;
- analizowała wykonanie Planu Reczowo – Finansowego za III kwartały 2017r.
- przeanalizowała i omówiła skutki nowelizacji Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;

Aby mieć stały i bezpośredni kontakt z mieszkańcami członkowie Rady pełnili cotygodniowe dyżury (imienna lista dyżurujących umieszczana jest na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej).

W okresie sprawozdawczym działały trzy komisje:

- Komisja Rewizyjna,
- Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
- Komisja Członkowsko – Mieszkaniowa.

Sprawozdania z prac Komisji stanowią załączniki do tego dokumentu.

Komisja Rewizyjna - działania jej obejmowały między innymi:

1. Analizę sprawozdań finansowych za okresy kwartalne i projekt Planu Rzeczowo - Finansowego na rok 2018,
2. Analizę celowości i racjonalność wydatków Spółdzielni,
3. Analizę wysokości stawki eksploatacji podstawowej dla lokali mieszkalnych,
4. Kontrolę rozliczenia funduszu remontowego na nieruchomości za poszczególne okresy,
5. Analizę zużycia energii cieplnej na poszczególne budynki,
6. Kontrolę wykonania osobowego i bezosobowego funduszu płac,
7. Analizę kryteriów wynagradzania i oceny pracy Członków Zarządu,
8. Kontrolę całokształtu pracy i kosztów działalności społecznej i kulturalnej,
9. Analizę wniosków złożonych na Walnym Zgromadzeniu i ich realizacji przez Zarząd,
10. Kontrolowanie terminowości odpowiedzi Spółdzielni na wnioski i zapytania członków.
11. Analizowanie absencji chorobowej za 2017 rok.

Komisja Członkowsko – Mieszkaniowa – jej działalność obejmowała:

1. Nadzór nad skuteczną windykacją należności z lokali mieszkalnych i garaży,
2. Nadzór nad skuteczną windykacją należności z lokali użytkowych,
3. Kontrolę działalności klubów osiedlowych,
4. Współpracę z dzielnicowym Komisariatu Policji w Gdańsku – Oliwie,
5. Kontrolowanie zawieranych z najemcami lokali użytkowych umów i aneksów do umów,

Zaległości na 31 grudnia 2017 r. wynosiły 918 429, 44 zł i w stosunku do ubiegłego roku zmniejszyły się o kwotę 66 213, 45 zł.

W okresie od stycznia do grudnia 2017 r. Dział Windykacji wysłał:

- 470 wezwań do zapłaty do lokali mieszkalnych;
- 200 wezwań do zapłaty do garaży;
- 465 upomnień do lokali mieszkalnych.

Komisja systematycznie spotykała się z osobami zadłużonymi. W okresie sprawozdawczym wezwano 63 osoby – stawiły się 33.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi – brała udział w :

- przeglądach stanu technicznego zasobów spółdzielni oraz prawidłowości wykonywanych remontów;
- w 11 odbiorach technicznych robót remontowych;
- rozliczeniu centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2016/2017;
- spotkaniach z mieszkańcami w sprawie funduszu remontowego na rok 2018;

Podsumowując:

Rada Nadzorcza nieustannie kontrolowała i nadzorowała działalność spółdzielni. Zaplanowane do wykonania działania zostały w pełni przez nie zrealizowane. Współpraca pomiędzy Radą Nadzorczą a Zarządem Spółdzielni przebiegała bez zarzutu. Współpraca pomiędzy Radą Nadzorczą a mieszkańcami, członkami Spółdzielni również przebiegała dobrze.

Rada Nadzorcza mając na uwadze:

- pozytywny wynik działalności gospodarczej,
 - dobrą kondycję finansową Spółdzielni, potwierdzoną przez Biegłego badającego
- Sprawozdanie Finansowe za rok 2017**

wnosi do Walnego Zgromadzenia o:

- przyjęcie i zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2017,
- przyjęcie i zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za rok 2017,
- udzielenie absolutorium członkom Zarządu za rok 2017:

Zbigniewowi Kopińskiemu - Prezesowi Zarządu,

Józefowi Turkowi - Zastępcy Prezesa,

Joannie Hanus - Zastępcy Prezesa.

Jednocześnie Rada Nadzorcza wnosi o:

- przyjęcie i zatwierdzenie Sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2017 .

Sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu plenarnym w dniu 23 kwietnia 2018r. - głosami:

- za - 8
- przeciw-0
- wstrzymujących się – 0